



РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ Г. ТАШКЕНТ: МАРТ, 2009 ГОДА

- В 2008г. объем введенного нового жилья оценивается на уровне ____ кв.м
- Рынок первичного жилья впервые за 12 месяцев показал снижение уровня цен (-29%)
- Индексы AVEX практически по всем значениям демонстрируют спад.
- В марте 2009 г. СЦП на рынке вторичного жилья составила по городу 570,4 \$/ м²
- В целом по городу цены на аренду жилья увеличились на 1,6% и составили 6,3 \$/ м²
- Средняя цена за сотку на земельные участки без встроенных домов, либо с домами в плохом состоянии составляет 18 157 \$/сотку
- Средняя цена складской и производственной недвижимости – 392 долл. США, офисных помещений – 770 долл. США и торговой недвижимости – 756 долл. США за квадратный метр
- Средняя цена предложений аренды офисных помещений по городу составляет 8,6 \$/ м²
- На частные дома в феврале установилась средняя цена по Ташкенту, равная 172 640 долл. США
- СЦП одной сотки земли продаваемых в Ташкенте домов составила в марте 32 901 долл. США
- Средняя цена за аренды домов составляет ____ долл. США.

Сводные индексы AVEX

Таблица : Индексы AVEX за март 2009г.

Наименование индекса	Тип	Единица измерения	Значение индекса, февраль	Значение индекса, март	Изменение, (%)
AVEX - Res	Индекс стоимости жилой недвижимости	долл.США/кв.м.	504	462,05	-8.3%
AVEX - ResRent	Индекс стоимости аренды жилья	долл.США/кв.м. в месяц	6,2	6,3	+1.6%
AVEX - Office	Индекс стоимости офисов	долл.США/кв.м.	882	770	-12.6%
AVEX - OfficeRent	Индекс стоимости аренды офисов	долл.США/кв.м. в месяц	11,0	8,6	- 21%



РЫНОК ПЕРВИЧНОГО ЖИЛЬЯ – объем введенного ЖИЛЬЯ

Согласно данным Госкомстата РУз общий объем введенного жилья в 2008г. в Узбекистане составил _____ тыс.кв.м., в том числе по г.Ташкент _____ тыс.кв.м. Представленные данные включают как многоквартирное жилье, так и индивидуальные постройки.

Таблица №1

Объемы введенного жилого жилья, 2003 –2008гг.

	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Всего Узбекистан, тыс.кв.м.	6765	6200	6072	6532	6941,9	
<i>Темп прироста, %</i>	<i>-10.8%</i>	<i>-8.3%</i>	<i>-2.0%</i>	<i>+7.6%</i>	<i>+6,2%</i>	
В том числе Ташкент, тыс.кв.м	304	242	235	249,5	272,4	
<i>Темп прироста, %</i>	<i>-7.0%</i>	<i>-20.4%</i>	<i>-2.8%</i>	<i>+6.4%</i>	<i>+9,2%</i>	

Источник: Государственный комитет по статистике РУз

По мнению специалистов аналитического центра (АЦ) «Avesta Research», из общего объема введенного в строй жилья в 2008г., объем многоквартирного жилья по г.Ташкент, составил порядка _____ кв.м. или около _____ новых квартир, что составляет 31,6% от общего объема введенного жилья в г.Ташкент.

По объемам введенного нового жилья, 2008г. отмечен наибольшей активностью. Этому, прежде всего, способствовало оживление рынка недвижимости, наблюдающееся в течение 2006-2008гг., а также увеличение инвестиций в жилую недвижимость, как со стороны желающих использовать его для собственных нужд, так и со стороны инвесторов, намеренных получить доход от аренды и перепродажи.

В результате образовавшейся на рынке финансовых ресурсов проблем с ликвидностью, многие банки задержали финансирование некоторых строительных компаний (_____), что в результате привело к отсрочке сроков сдачи жилых домов, которые изначально планировались завершить в марте текущего года.

В настоящее время, на большинстве строительных площадках города ведется строительство уже начатых в 2008 году объектов. Точный объем, планируемый к завершению в текущем году оценивается на уровне _____ тыс.кв.м.

В отношении цен на рынке первичного жилья складывается ситуация, когда многие строительные компании начали осуществлять снижение цен вслед за продолжающейся аналогичной тенденции на вторичном рынке. По официальным запросам, цены на элитные дома определяются на уровне 1200 долл.США/кв.м. однако при реальной заинтересованности покупать жилье, агенты компании по продаже готовы обсуждать скидки и в результате реальные цены по нашим исследованиям достигают _____ долл.США/кв.м. Таким образом, если сравнивать ситуацию на квартиры СИФ «Габус» осенью и в январе текущего года цены стабильно держались на уровне _____ долл.США, то уже в марте цены на элитное жилье все-таки подтверждают их некоторое сдутие. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, мартовские цены на элитное жилье снизились на 29%.



Диаграмма №1

Изменение цен на элитное жилье СИФ «Габус» (долл.США/кв.м.)

РЫНОК ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ

Индекс **AVEX-res** в текущем месяце составил 462,05 \$/ м², что ниже показателя прошлого месяца на 8%.

Средняя цена предложения (здесь и далее СЦП) на протяжении последних четырех месяцев продолжает снижаться стабильно и в марте этого года темп спада составил 8%. Средняя цена предложения по городу – _____ \$/ м². Несмотря на тенденцию спада цен, тем не менее в некоторых районах города – это так называемые элитные районы (Яккасарайский, Мирабадский районы) продолжают встречаться предложения с уровнем цен до _____ \$/ м².

В результате опросов риэлторов, март характеризовался относительным оживлением по количеству сделок. Это в целом объясняется общим поведением рынка недвижимости, когда после затишья в начале года, весной становится заметным общая активность рынка.

Несмотря на некоторое оживление, в целом рынок жилья характеризуется дисбалансом спроса и предложения -----.

Так, по предварительным полученным данным, в 2008г. совершалось ежемесячно около _____ сделок по купле-продаже жилья, включая первичный и вторичный рынок.

По мнению аналитиков АЦ «Avesta Research», большая часть этих сделок (около 50%) совершалось с целью спекулятивных операций для получения дохода от дальнейшего роста цен.

Учитывая нынешнюю ситуацию на рынке, в ближайшее время рынок жилья в большей степени будет развиваться за счет естественного спроса, а не спекулятивных сделок как это наблюдалось в 2007-2008 годах.

Таблица №2

**Цена предложения жилой недвижимости в разрезе районов
(долл. США/кв.м.)**



Район	Количество предложений	Средняя цена за 1 кв.м. , долл.США	Максимальная цена за 1 кв.м. , долл.США	Минимальная цена за 1 кв.м. , долл.США
Бектемир				
Мирабад				
Мирзо-Улугбек				
Сабир-Рахимов				
Сергели				
Учтепа				
Хамза				
Чиланзар				
Шайхантахур				
Юнусабад				
Яккасарай				
Ташкент	3599	570,4	2000	167

Средняя площадь, предлагаемых на продажу квартир – 76,07 квадратных метров. Максимальная площадь – 396 кв.м. в Мирабадском районе.

Таблица №3

**Площадь, предлагаемая на продажу в марте 2009г.
(кв.м.)**

Район	Количество предложений	Средняя площадь, кв.м.	Максимальная площадь, кв.м.	Минимальная площадь, кв.м.
Бектемир				
Мирабад				
Мирзо-Улугбек				
Сабир-Рахимов				
Сергели				
Учтепа				
Хамза				
Чиланзар				
Шайхантахур				
Юнусабад				
Яккасарай				
Ташкент				

Как было уже сказано ранее, цены предложения с декабря по март падают по 7-8% ежемесячно, также не убывает и количество предлагаемых квартир.

Таблица №4



**Изменение средних цен жилой недвижимости
(долл. США/м²)**

	Февраль	Март	Изменение
Бектемир	335		
Мирабад	775		
Мирзо-Улугбе	660		
Сабир-Рахимов	589		
Сергели	412		
Учтепа	501		
Хамза	548		
Чиланзар	586		
Шайхантахур	681		
Юнусабад	579		
Яккасарай	700		
г. Ташкент	622		

Что касается цен предложений в разрезе категорий, то здесь также наблюдается соответствующее снижение цен. Так, СЦП в категории А составляет _____ \$/м², в категории В – \$/м², а в категории С – \$/м².

Таблица №5

Цены в зависимости от категории жилья (долл. США/кв.м.)

	Февраль	Март	Изменение
А (удаленность от центра до 5 км.)			-9,5%
В (от 5 до 10 км.)			-5,7%
С (от 10 км. и более)			-9,4%



Таблица №6

**Изменение СЦП в зависимости от категории жилья и района
(долл. США/кв.м.)**

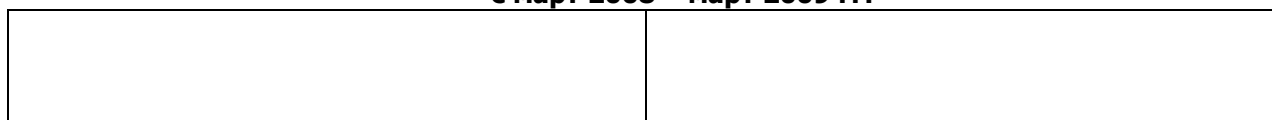
Как отмечалось в предыдущих прогнозах о ожидаемом поведении цена на вторичном рынке, аналитики Центра также сохраняют свое мнение о возможности спаде цен, уровень которых к концу лета – началу осени ожидается на уровне 450 \$/кв.м.

Диаграмма №2

Прогноз цен предложения на вторичном рынке жилья до конца лета 2009г.

Диаграмма №3-4

**Динамика средних цен жилой недвижимости
с март 2008 – март 2009 гг.**



Выбор жилой недвижимости в зависимости от материала

Цены предложения на кирпичное жилье на четверть выше, чем на панельное жилье (32,2%), и составляют 660 \$/м², а на панельное – 499 \$/м².

Таблица №7

Цены жилья в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

Материал	Среднее значение	Минимум	Максимум
Кирпич			
Панель			

СЦП изменилась на кирпичное жилье на 7,8%, на панельное жилье – 8,7% по сравнению с предыдущим месяцем.

Таблица №8

Изменение средних цен жилья в зависимости от материала (долл. США/кв.м.)

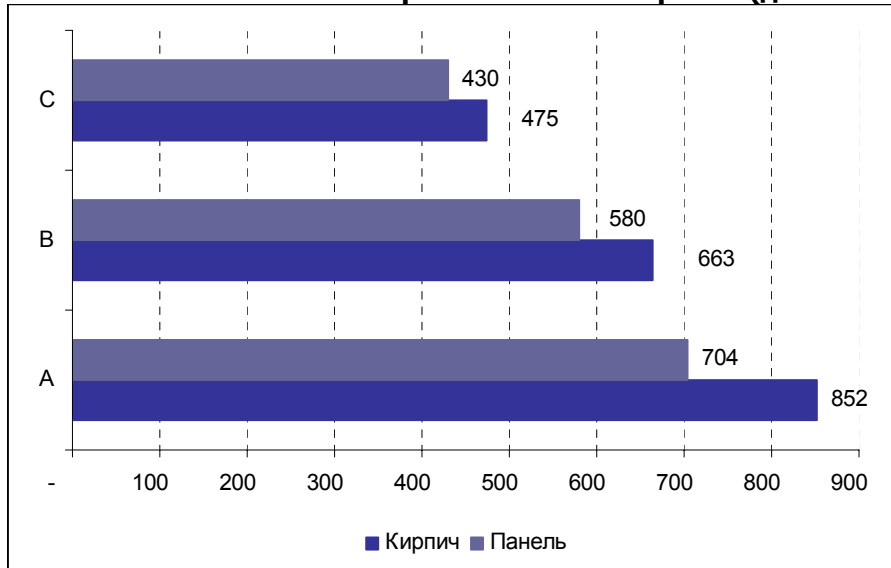
Материал	Февраль	Март	Изменение
Кирпич			-7,8%
Панель			-8,7%

СЦП кирпичных домов в зоне А –\$/м², а в зоне В –\$/м². Таким образом, разница стоимости квартир в кирпичных домах в зависимости от зоны жилья составляет 21%, то есть если по городу стоимость жилья в зависимости от материала может быть больше или меньше на 25%, то внутри одного материла строения но в зависимости от категории жилья цены также различаются в среднем на 25%.



Диаграмма №5

Цены в зависимости от категории жилья и материала (долл. США/кв.м.)



В зависимости от материала строения цены за месяц наиболее сильно упали в кирпичных домах категории А и С (по ----- %% соответственно).

Таблица №9

Изменение цен жилья в КИРПИЧНЫХ домах в зависимости от категории (долл. США/кв.м.)

Категория	Февраль	Март	Изменение
А			
В			
С			

Таблица №10

Изменение цен жилья в ПАНЕЛЬНЫХ домах в зависимости от категории (долл. США/кв.м.)

Категория	Февраль	Март	Изменение
А			
В			
С			

Как показано в нижеследующей диаграмме и таблице, наиболее дорогие предложения в феврале месяце поступали на кирпичные и панельные дома Мирабадском района.



Диаграмма №6

СЦП в зависимости от материала и района (долл. США/кв.м.)

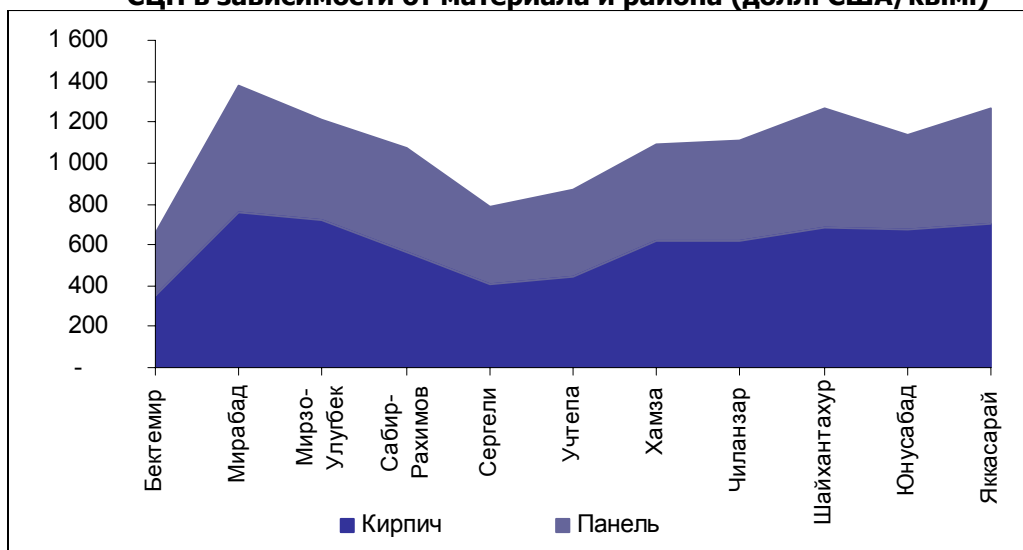


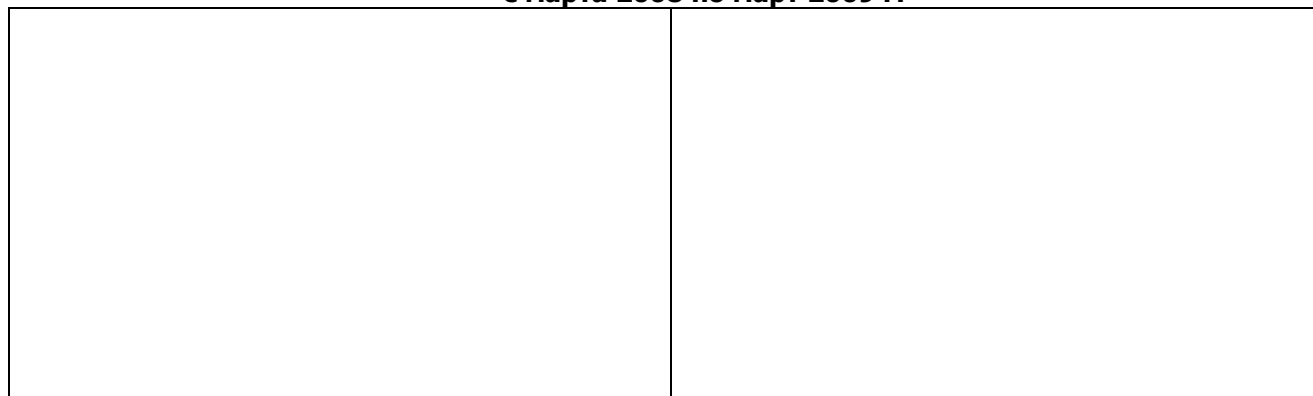
Таблица №11

СЦП в зависимости от материала и района (долл. США/кв.м.)

	Кирпич	Панель
Бектемир		
Мирабад		
Мирзо-Улугбек		
Сабир-Рахимов		
Сергели		
Учтепа		
Хамза		
Чиланзар		
Шайхантахур		
Юнусабад		
Яккасарай		
г.Ташкент		

Диаграмма №7-8

Динамика средних цен кирпичных и панельных домов с марта 2008 по март 2009 г.





Выбор жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

СЦП по городу на однокомнатные и двухкомнатные квартиры сильно не отличаются друг от друга, однако была выявлено также и небольшая разница между ценами на пяти- и трехкомнатные квартиры. Но наиболее дорогими остаются цены на квартиры с количеством комнат

6 и более.

Таблица №12

Цена недвижимости в г. Ташкент в зависимости от количества комнат и материала (долл. США/м²)

Кол-во комнат	Средняя цена	Максимум	Минимум
1			
2			
3			
4			
5			
6 и более комнат			

В категории А СПЦ одно- и двухкомнатных квартир одинаковая, а в категории С цены от одно- до 4-х комнатных квартир сильно не отличаются друг от друга.

Таблица №13

СЦП в зависимости от зоны жилья и количества комнат (долл. США/м²)

Таблица №14

Изменение СЦП жилой недвижимости в зависимости от количества комнат (долл. США/м²)

Кол-во комнат	Февраль	Март	Изменение
1			
2			
3			
4			
5 и более			



АРЕНДА КВАРТИР

Наиболее популярными районами среди арендодателей в марте оставались Мирабадский и Мирзо-Улугбекский районы, где также высокими являются ставки на аренду. Большое количество предложений по сдаче в аренду жилья в этих районах связано с тем, что в связи с большим количеством новых домов, построенных в 2007-2008 годы их большей частью приобретали в целях инвестиционных вложений и дальнейшей сдачей в аренду. Сдача в аренду жилья является одним из стабильных видов получения дохода. Так, к примеру если в среднем по городу показатель доходности аренды составляет __%, то к примеру в Мирабадском районе этот показатель составляет в среднем __%.

Однако, в настоящее время в связи со спадом спроса, доходность аренды может -----
-.

Таблица №15

Основные показатели цены аренды квартир в зависимости от района (долл. США/кв.м./мес.).

Средняя площадь квартир, предлагаемых в аренду квартир – 71 квадратных метров.

Таблица №16

Площадь предлагаемых в аренду квартир в зависимости от района (долл. США/кв.м./мес.).

В зависимости от района города СЦП больше всего поднялась в Сергелийском районе, однако данный скачок мог произойти из-за увеличившегося количества предложений. В целом же по городу цены на аренду недвижимости увеличились на 2%.

Таблица №17

Изменение средних цен аренды квартир в разрезе районов (долл. США/кв.м.).

В зависимости от категории жилья больше всего изменились ставки в категории С (-10,2%).

Таблица №18

Изменение средних цен аренды квартир в зависимости от категории жилья (долл. США/кв.м.).

Категория	Февраль	Март	Изменение (%)
А			
В			
С			

Аренда жилой недвижимости в зависимости от количества комнат

Наиболее дорогие предложения по городу предлагались в аренду трех- и более квартиры. Наиболее ликвидными являются двух и трехкомнатные квартиры – предложений по таким квартирам также больше всего.



По опросам риэлторов, большинство квартир запрашиваются в районах, где проходит метро. Такие квартиры пользуются наибольшим спросом.

Таблица №19

**Цены аренды квартир в зависимости от количества комнат
(долл. США/кв.м.).**

Аренда недвижимости в зависимости от материала

СЦП аренды квартир по городу в кирпичных домах –долл. США/кв.м., в панельных домах – долл. США/кв.м. Больше всего предложений по аренде кирпичных домов.

Таблица №20

**Цены предложений аренды квартир в зависимости от материала
(долл. США/кв.м.)**

Материал	Средняя цена	Кол-во предложений
Кирпич		
Панель		

Как видно из данных по ставкам аренды, в марте также не произошло существенных изменений в отношении ставок в зависимости от материала. На основании этих данных, можно сделать вывод, что рынок аренды жилья по сравнению с рынком продажи жилья является относительно стабильным на протяжении 3 месяцев.

Таблица №21

**СЦП квартир, предлагаемых в аренду в зависимости от категории жилья и материала
(долл. США/кв.м.).**

Диаграммы №9-10

Изменения цен аренды квартир в г. Ташкент

--	--



РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Средняя цена за сотку на земельные участки без встроенных домов, либо с домами в плохом состоянии составляет ----- \$/сотку.

Таблица №22

Основные показатели цен земельных участков в зависимости от района (долл. США/сотку)

Средний размер предлагаемых на продажу земельных участков по городу – 19,7 соток, минимальный – 3,5 соток, а максимальный – 150 соток.

Таблица №23

Размер предлагаемых земельных участков в зависимости от района (количество соток)

Диаграмма №11-12

Цена предложений земли с марта 2008 г. по март 2009 г. (долл. США/сотку)

--	--



РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Цены на рынке офисной недвижимости подвержены меньшему спаду в отличие от рынка жилой недвижимости. Это, прежде всего, связано с особенностью -----

----- будут подвержены коррекции, которую наверняка уже можно будет наблюдать в мае-июне текущего года.

В настоящее время очень много объектов -----.

В целом, стабильность цен на рынке коммерческой недвижимости подтверждает следующая таблица, из которой видно, что практически цены по всем типам недвижимости остаются на том же уровне, что и в прошлом году.

Таблица №24

Цены предложения коммерческой недвижимости в г. Ташкент в марте 2009 г. (долл. США/м²)

Средняя площадь предлагаемых на продажу баз – 3410 кв.м., помещений – 841 кв.м. и торговых помещений – 369 кв.м.

Таблица №25

Показатели площади коммерческой недвижимости в г. Ташкент (кв.м.)

Как отмечено выше, офисные помещения в марте больше остальных типов недвижимости были подвержены коррекции, спад цен на которые составил 12,6% по сравнению с прошлым месяцем.

Таблица №26

Изменение средних цен коммерческой недвижимости в феврале - марте 2009 г. (долл. США/м²)

	Февраль	Март	Изменение (%)
база			
помещение			
торговля			

Диаграмма №13-14

Ежемесячное изменение цен коммерческой недвижимости (долл. США/кв.м.)

--	--

ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

СЦП по 9 районам г. Ташкента составляет 770 \$/ м²: от 134 до 1585.

Принимая во внимание небольшой объем предложений на рынке офисных помещений, а также учитывая сильный разброс цен в зависимости от типов офисных помещений, архитектуры строений, месторасположения объектов, специалисты АЦ «Avesta Research» считают, что в ближайшее 6-12 месяцев цены в данном сегменте будут варьироваться на уровне ----- долл. США/кв.м.



Таблица №27

Цены предложения помещений (долл. США/м²)

Средняя площадь предложенных на продажу офисных помещений увеличилась составила 841 квадратных метров.

Таблица №28

Основные показатели площади помещений в марте 2009 года (кв.м.)

За один месяц СЦП на офисную недвижимость упала по городу на -----%, и достигла минимального значения за последние 8 месяцев.

Диаграмма №15-16

Ежемесячное изменение средних цен офисных помещений (долл. США/кв.м.)

--	--



АРЕНДА ОФИСНЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Средняя цена предложений аренды офисных помещений по городу составляет 8,6 \$/м², однако цены доходят до ----- \$/ м² в зависимости от классности здания, в котором находится помещение, месторасположение и т.д.

Таблица №29

Основные показатели цен аренды офисных помещений (долл. США/кв.м.)

Средняя площадь предлагаемых в аренду офисов за месяц составила 429 кв.м.

Таблица №30

Основные показатели площади сдаваемых в аренду офисных помещений (кв.м.)

В марте наблюдается резкий спад средней ставки аренды до уровня 8,6 долл.США/кв.м. в месяц, однако мы считаем, что это не показательное значение на основании которого можно утверждать, что ставки аренды в марте начали падать. Мы считаем, что на значение арендных ставок в марте повлияло -----.

Диаграмма №17-18

Ежемесячное изменение цен аренды офисов (долл. США/кв.м.)

--	--



РЫНОК ЧАСТНЫХ ДОМОВ

На частные дома в марте установилась средняя цена по Ташкенту, равная ----- долл. США. Наиболее дорогие предложения по уровню цен являются Мирзо-Улугбекский, Яккасарайский, Шайхантахурский районы.

Таблица №31

Основные показатели стоимости частных домов в зависимости от района (долл. США)

В следующей таблице показан «портрет» продаваемых домов по городу Ташкент в разрезе районов.

Таблица №32

Портрет продаваемых домов в г. Ташкент в разрезе районов

СЦП одной сотки земли продаваемых в Ташкенте домов выросла в марте по сравнению с февралем на 7% – с 30 664 долл. США до ----- долл. США.

Таблица №37

Изменение средних цен частных домов в январе– феврале 2009 года (долл. США/сотку)

Диаграмма №19-20

Динамика изменения средней стоимости 1 сотки в частных домах, предлагаемых в г. Ташкент с марта 2008 – март 2009 года (долл. США/сотку)

--	--

АРЕНДА ДОМОВ

Большинство предложений об аренде домов, как и в прошлом месяце, поступило из Яккасарайского и Мирзо-Улугбекского районов. Так как почти все предложения поступили именно из этих районов, СЦП по городу складывалась, в основном, из них.



**Общие показатели цен аренды домов в разрезе районов
(долл. США/мес.)**

Таблица №33

Среднее количество соток под домами, предлагаемых на аренду – -----

Количество соток, предлагаемых в аренду в частных домах

Таблица №34



КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Аналитический Центр «Avesta Research»

Адрес: ул. Навои 36, Ташкент, 100011

Тел.: +998 (71) 244-3363, 244-36-85,

Факс: 244-36-67

E-mail: info@research.uz

Web: <http://www.research.uz>

Каждый аналитик, задействованный в написании данного обзора, подтверждает, что все положения отражают его собственное мнение в отношении финансовых инструментов или эмитентов. Вознаграждение аналитиков не связано напрямую или косвенно с мнениями или рекомендациями, изложенными в данном обзоре. Сотрудники АЦ «Avesta Research» не несут ответственности за операции третьих лиц, совершенные на основе мнений аналитиков, изложенных в данном обзоре. Мнение АЦ «Avesta Research» может не совпадать с мнением аналитика, изложенным в данном обзоре.

Информация, представленная в обзоре, основана на источниках, которые АЦ «Avesta Research» признает надежными, тем не менее, АЦ «Avesta Research» не несет ответственности за ее достоверность и полноту. Описания финансовых инструментов и эмитентов не претендуют на полноту. Прошлые показатели не являются гарантией своего повторения в будущем. Обзор не имеет отношения к инвестиционным целям или финансовой ситуации третьих лиц. Все мнения и рекомендации, основанные на представленной информации, соответствуют дате выхода обзора и могут быть изменены без уведомления. Обзор предоставляется исключительно в информационных целях и не является предложением купить или продать соответствующие финансовые инструменты. Инвесторы должны самостоятельно принимать инвестиционные решения, используя обзор лишь в качестве одного из средств, способствующих принятию взвешенных решений. Обзор подготовлен АЦ «Avesta Research» для распространения среди профессиональных участников рынка и институциональных инвесторов. Не являющиеся профессиональными участниками инвесторы должны искать возможность дополнительной консультации перед принятием инвестиционного решения. Обзор может содержать информацию и рекомендации касательно финансовых инструментов, недоступных для покупки или продажи непрофессиональными участниками рынка.

Дополнительная информация и сопроводительная документация может быть предоставлена по запросу.